

Załącznik nr 1

**U M O W A Nr/.....
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu r. w Zamościu, pomiędzy Gminą Miejską Zamość, NIP 922-269-74-72, w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o., z siedzibą i adresem: ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość, zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000054479, NIP: 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego: 1 235 500,00 zł, reprezentowany przez

Małgorzatę Agnieszkę Popławską – Prezes Zarządu,
zwaną w treści umowy Wynajmującym

a

.....
zwaną/ym dalej ,Najemcą,
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje do używania lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 402,72m² (z zastrzeżeniem, że oczyszczonemu podlega powierzchnia 372,16 m², zgodnie z warunkami określonymi w ogłoszeniu o przetargu) położony w Zamościu przy ul. Królowej Jadwigi 2.
2. W ramach niniejszej umowy Wynajmujący oddaje także do dyspozycji Najemcy utwardzoną nawierzchnię /plac ok. 100 m²/, bezpośrednio przylegającą do wejścia, do ww. lokalu.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele: działalność gastronomiczno-klubowa z organizacją imprez kulturalnych.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość zorganizowania przez Najemcę, w sezonie letnim ogródka kawiarnianego przed lokalem, bez konieczności zawierania dodatkowej umowy i opłat, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.
3. Każdorazowa zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1 wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Strony umowy zgodnie ustalają, że obowiązek uzyskania odpowiednich opinii, pozwoleń, zezwoleń, lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności, ciąży na Najemcy. W czasie oczekiwania na ww. dokumenty Najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności z tytułu najmu lokalu.
5. Najemca pod rygorem nieważności, nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, podnająć lub oddać przedmiotu najmu w całości lub części, osobie trzeciej do bezpłatnego używania.
6. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzyskania (na swój koszt) stosownych pozwoleń lub zezwoleń, umieszczać: szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w lokalu z uwzględnieniem zasad ochrony konserwatorskiej.
7. Wynajmujący, po uprzednim powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji lokalu, w szczególności w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji lokalu oraz dokonywania okresowych kontroli wynikających z przepisów prawa. W razie awarii Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu/ budynku w celu jej usunięcia.
8. Pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, Najemca nie może wykorzystywać przedmiotu najmu do urządzania gier hazardowych.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za powierzchnię 372,16 m² czynsz najmu netto w wysokości zł/m-c za 1m² powierzchni użytkowej wg stawki wynikającej ze złożonej oferty w dniu r. czyli zł / słownie
2. Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek VAT wg obowiązujących przepisów.
3. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu netto nie częściej, niż raz w roku dokonywanej w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. W przypadkach zmiany wysokości stawki czynszu w oparciu o zasady inne, niż przewidziane w § 3 ust. 3, dla wprowadzenia tej zmiany wymagane jest zachowanie formy aneksu do umowy.
5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu określonego w § 3 ust. 1 lub wynagrodzenia z ust. 7, a także pozostałych opłat, o których mowa w § 3 ust. 9 w terminie do 10 dnia każdego miesiąca z góry lub w innym terminie wynikającym z faktury, w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego
Jako datę zapłaty strony ustalają dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Opóźnienie w terminie płatności określonego umową w wysokości dwumiesięcznego czynszu, mimo wyznaczonego dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty, bądź naruszenie § 2 umowy przez Najemcę, może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. Za czas bezumownego zajmowania lokalu, Wynajmujący może naliczyć wynagrodzenie w wysokości 200% stawki czynszu jaki obowiązywałby, gdyby umowa trwała nadal.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej, z właściwym dostawcą i wnoszenia na jego rzecz opłat. Za wywóz nieczystości stałych Najemca rozlicza się ze stosowną komórką organizacyjną Urzędu Miasta Zamość.
9. Niezależnie od określonej w ust. 1 stawki czynszu lub wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 7, Najemca ponosi opłaty: za dostawę zimnej wody, odprowadzenia ścieków, centralne ogrzewanie oraz obowiązujące podatki.
W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą:
 - a) zimna woda według wskazań
 - b) odprowadzanie ścieków jw.
 - c) centralne ogrzewanie według wskazańWw. opłaty będą ulegały zmianom w zależności od warunków dostaw uzgodnionych z dostawcą z możliwością wprowadzenia ich wstecz w przypadku, gdy warunki takie narzuca dostawcy oraz w przypadku zmiany obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa miejscowego.
10. Zmiany wysokości opłat określonych w ust. 9, jako nie naruszające warunków umowy dla swej ważności nie wymagają formy aneksu do umowy.
11. W przypadku niedokonania zapłaty należności, o których mowa w ust. 5, w wymaganych terminach, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz może być naliczana rekompensata za koszty odzyskiwania należności zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet rekompensaty, o której mowa w ust.11 powyżej oraz na należności najdawniej wymagalne, zgodnie z zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego.

§ 4

1. Najemca zapoznał się ze stanem i wyposażeniem przedmiotu najmu, opisanym szczegółowo w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy, na podstawie którego następuje przekazanie lokalu Najemcy. Najemca oświadcza, iż stan ten umożliwia jego wykorzystanie na cele wskazane przez Najemcę.
2. Adaptacja lokalu, w tym w szczególności przystosowanie jego wnętrza i aranżacja do specyfiki działalności odbywa się na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Wszelkie nakłady wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, a po rozwiązaniu

lub wygaśnięciu umowy najmu, przypadają na rzecz Wynajmującego, który dopuszcza także możliwość zawarcia odrębnego porozumienia w tym zakresie.

4. Na każde planowane prace remontowe czy budowlane w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskanie na tej podstawie wymaganych prawem decyzji, w tym pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W tym zakresie znajduje również zastosowanie załącznik nr 1 do umowy.
5. Najemca w przypadku rozwiązania umowy zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym określonym w protokole jego przyjęcia po uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.
6. Pozostawienie lokalu na dzień rozwiązania umowy w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisu ust. 5) upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.
7. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, obciążają go wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
8. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu/budynku w terminie do dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę. W takim przypadku Wynajmujący uprawniony jest do ich utylizacji lub zagospodarowania bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie ze strony Najemcy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych, przeciwpożarowych oraz czasu pracy w lokalu, stosownie do Uchwały Rady Miasta Zamość.
2. W czasie trwania umowy najmu naprawy, remonty, połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę.
3. Wykonanie przez Najemcę remontów związanych z trwałymi elementami lokalu wymaga uprzedniej, wyrażonej na piśmie zgody Wynajmującego oraz pisemnego, ewentualnego ustalenia zasad i sposobu rozliczenia tych nakładów, z zastrzeżeniem jednakże postanowień zawartych w załączniku nr 1 do umowy.
4. Wykonanie robót przez Najemcę niezgodnie z § 4 lub Załącznikiem nr 1 do umowy najmu może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym zabezpieczeniem przeciwpożarowym wynajmowanych pomieszczeń oraz ewentualne straty poniesione przez Wynajmującego wskutek np. pożaru w użytkowanych pomieszczeniach lub zalania wodą.
6. Najemca w okresie trwania umowy najmu jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, w tym z tytułu odpowiedzialności za ewentualne szkody spowodowane pożarem, zalaniem, przepięciami itp. Obowiązki wynikające z ubezpieczenia przedmiotu najmu ciążyą na Najemcy.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym znajdującym się w wynajmowanym lokalu, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, a także w zakresie jego użytkowania.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu i innych roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy, z dniem zawarcia niniejszej umowy, wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 10 000zł przekształca się w kaucję pieniężną.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu/ budynku, pogorszenia stanu lokalu/ budynku, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.

3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, w trakcie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. Nieuzupełnienie wysokości kaucji w tym terminie może spowodować rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z rachunku bankowego pomniejszonym o koszty obsługi tego rachunku podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 7

1. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu, przez okres pierwszych **2 lat**, zobowiązany jest do osiągnięcia, zgodnie z ofertą, wskaźników ilości zorganizowania przedsięwzięć kulturalnych - **6**, ilości osób w nich uczestniczących - **6 tysięcy** oraz ilości osób zatrudnionych – **4 osoby**.
2. Najemca zobowiązuje się do raportowania przez okres **2 lat** z osiągnięcia wskaźników:
 - a) ilość zorganizowanych przedsięwzięć kulturalnych,
 - b) ilość osób uczestniczących w tych przedsięwzięciach,
 - c) ilość zatrudnionych osób w lokalu.
3. Sprawozdanie za rok miniony, do dnia 5-go stycznia każdego roku, Najemca jest zobowiązany złożyć do Urzędu Miasta Zamość – Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Zewnętrznych, wraz z dokumentacją pomiaru osiągnięcia wskaźnika jako załącznikiem do sprawozdania oraz kopię do wiadomości Wynajmującemu . W przypadku konieczności złożenia w innym terminie, na wniosek organów uprawnionych do kontroli zrealizowanego projektu, sprawozdania dodatkowego Najemca zobowiązuje się do jego wykonania w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
4. Najemca zobowiązuje się nieodpłatnie udostępniać obiekt, dla potrzeb Urzędu Miasta Zamość, na realizację przedsięwzięć artystycznych organizowanych przez miejskie instytucje kultury, po otrzymaniu do końca I kwartału każdego roku harmonogramu przedsięwzięć organizowanych przez Urząd Miasta lub skierowane przez niego podmioty.
5. Brak złożenia w terminie sprawozdania, o którym mowa w ust.3 lub niewykonanie wskaźnika określonego w ust.1 może być podstawą rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.
6. Wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli zrealizowanego projektu odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia, licząc na koniec miesiąca kalendarzowego bez prawa do dochodzenia z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

§ 8

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zapisów wynikających z § 3 umowy.

§ 9

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:
Zakład Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość,
zaś do Najemcy – na adres:
.....
2. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania/siedziby spółki. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie przesyłką poleconą na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.
3. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Podpis na niniejszej umowie najmu jest oświadczeniem małżonka Najemcy o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu oraz na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie realizacji tej umowy.

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od.....

§ 12

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

§ 14

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze wzajemnego porozumienia. W przypadku, gdy nie dojdzie do porozumienia, spory rozstrzygały będą sądy powszechne właściwe dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 15

Przetwarzanie danych osobowych związanych z realizacją niniejszej umowy odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym klauzulą informacyjną stanowiącą załącznik do umowy.

§ 16

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Oświadczenie współmałżonka

Wyrażam zgodę na zaciągnięcie zobowiązań wynikających z umowy najmu lokalu przez mojego męża/moją żonę (niepotrzebne skreślić) oraz na przetwarzanie moich danych osobowych przez administratora danych - ZGL w Zamościu sp. z o.o., w związku z realizacją umowy najmu

.....
/seria i nr dowodu osobistego, PESEL, podpis czytelny /

Załącznik Nr 1 do umowy najmu nr/.....z dnia r.
lokalu użytkowego położonego w obrębie Zespołu Staromiejskiego.

1. Lokal znajduje się w budynku objętym ścisłą ochroną konserwatorską w związku z powyższym, zabrania się jakichkolwiek zmian struktury murów, stropów, układu pomieszczeń oraz istniejących stałych elementów wyposażenia (stolarka, kraty, stropy belkowe, posadzki, portale itp.).
2. 1) Prace remontowe w lokalu oraz montaż reklam wymagają uprzedniego uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w zakresie rozwiązań projektowych, prowadzenia robót i rodzaju materiałów do wykonania prac od Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie Delegatura w Zamościu, ul. Staszica 29 I p. oraz pozwolenia na budowę i zgłoszenia wymaganego Ustawą Prawo Budowlane, po uprzednim wyrażeniu zgody na zakres prac przez właściciela obiektu lub zarządcy (ZGL w Zamościu Sp. z o.o.).
2) Prace remontowe mogą być rozpoczęte po uzyskaniu odpowiednich pozwoleń i zgłoszeń o których mowa w pkt 1.
3) Do doraźnych prac konserwacyjnych należy używać materiałów przewidzianych prawem, dopuszczonych do używania w obiektach zabytkowych (w szczególności używanie wyłącznie farb paroprzepuszczalnych, zapraw wapiennych itp.).
3. Zmiany aranżacji wewnątrz lokalu używający zobowiązany jest każdorazowo uzgadniać z Wynajmującym oraz z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4. Lokal może być używany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami określonymi w ustawie o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami oraz w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej.
5. 1) Lokale usytuowane w obiektach fortecznych wyróżniają się specyfiką usytuowania w większości pod nasypami ziemnymi. W związku z powyższym narażone są na zwiększone zawilgocenie, a w szczególności przy zmiennych warunkach atmosferycznych
2) Najemca zobowiązany jest do ogrzewania lokalu w sposób zapewniający utrzymanie temperatury wewnątrz lokalu min. 16°C. Zabrania się ogrzewania pomieszczeń urządzeniami gazowymi nie podłączonymi do przewodów spalinowych
3) Zabrania się zamykania (ograniczania) istniejących podłączeń wentylacyjnych (kratki wentylacyjne, nawiewniki okien, i.t.p.)
4) Najemca zobowiązany jest do systematycznego przewietrzania lokalu z wykorzystaniem instalacji wentylacyjnej, a także w razie potrzeby otworów okiennych i drzwiowych, jak też skutecznego odprowadzania oparów powstających w pomieszczeniach kuchennych w procesie produkcyjnym
5) Wyposażenie ruchome lokalu, ekspozycja towarów, nie powinny blokować swobodnego ruchu powietrza w lokalu
6. Używający lokal zobowiązany jest dbać o jego stan techniczny, w szczególności zabezpieczać przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz niezwłocznie zawiadomić ZGL w Zamościu Sp. z o.o. oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zaistniałych nieprawidłowościach.
7. Używający lokal zobowiązany jest do dbałości o otoczenie budynku oraz do utrzymania należytego porządku i czystości w bezpośrednim jego otoczeniu.

.....
Podpis Najemcy

.....
Podpis Wynajmującego

